

17. 8. 2022

ID: 115115

## SVJ

Je-li smyslem a účelem úpravy v § 8 odst. 1 zákona č. [87/2013](#) Sb. umožnit příjemci služeb účinnou kontrolu správnosti vyúčtování záloh na služby a určení jejich výše, nemůže být příjemce služeb a priori omezen ani co do četnosti seznámení se s podklady pro vyúčtování. Do podkladů pro vyúčtování může nahlížet i opakovaně, a to i po uplynutí lhůty 5 měsíců stanovené v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. Tato lhůta jen navazuje na lhůtu stanovenou v § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. pro vyúčtování skutečných nákladů a záloh za jednotlivé služby a lhůtu pro uplatnění námitek proti vyúčtování (§ 8 odst. 2 zákona č. [67/2013](#) Sb.), s jejím uplynutím nelze spojovat zánik práva příjemce služeb nahlížet do podkladů pro vyúčtování služeb. Příjemce služeb má nepochybně právo zkontrolovat správnost i opožděně provedeného vyúčtování nákladů a záloh za služby, ke kontrole podkladů se také může i vrátit (zopakovat ji).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3141/2021-188 ze dne 26.4.2022)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Z. B., narozeného XY, bytem XY, zastoupeného JUDr. Bc. J.Š., advokátem se sídlem v P., proti žalovanému Společenství vlastníků XY, se sídlem XY, IČO XY, zastoupenému JUDr. T.T., advokátem se sídlem v P., o splnění povinnosti, vedené u Okresního soudu Plzeň-jih pod sp. zn. 11 C 261/2020, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 10. června 2021, č. j. 10 Co 113/2021-132, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 10. června 2021, č. j. 10 Co 113/2021-132, a rozsudek Okresního soudu Plzeň-jih ze dne 26. ledna 2021, č. j. 11 C 261/2020-85, ve znění usnesení ze dne 26. března 2021, č. j. 11 C 261/2020-104, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu Plzeň-jih k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Krajský soud v Plzni (odvolací soud) rozsudkem ze dne 10. 6. 2021, č. j. 10 Co 113/2021-132, potvrdil rozsudek Okresního soudu Plzeň-jih (soud prvního stupně) ze dne 26. 1. 2021, č. j. 11 C 261/2020-85, ve znění usnesení ze dne 26. 3. 2021, č. j. 11 C 261/2020-104, kterým zamítl žalobu, jíž se žalobce domáhal po žalovaném doložení nákladů na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování za rok 2018 a umožnit mu pořízení kopie podkladů, a uložil žalobci zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 10.890 Kč; současně uložil žalobci zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 6.534 Kč.

Za správná považoval zjištění soudu prvního stupně, že žalobce, vlastník bytové jednotky XY v domě XY v XY, a člen žalovaného, požádal žalovaného dopisem ze dne 29. 5. 2019 o doložení nákladů na jednotlivé služby za rok 2018, způsobu jejich rozúčtování, způsobu stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnění pořízení kopií podkladů. Dopis byl žalovanému doručen 30. 5. 2019 a přípisem ze dne 12. 6. 2019 jeho předseda - Stavební bytové družstvo XY se sídlem v XY, IČO XY, žalobci sdělil, že nahlížení do podkladů k vyúčtování služeb za rok 2018 bylo zajištěno již 23. 5. 2019 od 17:30 do 18:00 hod. ve společenské místnosti domu XY a podklady byly rovněž k nahlédnutí na shromáždění dne 9. 5. 2019, a že těchto možností k seznámení s doklady nevyužil; nabídl mu osobní nahlédnutí do podkladů a pořízení kopií v pracovních dnech v budově svého sídla v XY. Dne 14. 4. 2019 byla žalobci doručena listina označená jako vyúčtování služeb za období 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018. Dne 16. 5. 2019 bylo v domě, v němž se nachází jednotka žalobce, vyvěšeno na nástěnce oznámení, že vlastníci jednotek mají možnost se dne 23. 5. 2019 od 17:30 do 18:00 hod. seznámit v

sušárně domu č. p. XY v XY s podklady vyúčtování služeb za rok 2018; vyvěšování oznámení na nástěnce domu je běžnou praxí, která je v souladu i se stanovami žalovaného. Dále zjistil, že čl. 4 odst. 5 stanov žalovaného mj. upravuje nahlížení do podkladů, z nichž vyplývá, že člen žalovaného nemá právo požadovat vydání dokumentů, může si ale pořizovat na vlastní náklady fotokopie, nahlížení lze realizovat každé první pondělí v měsíci, které je pracovním dnem od 17:00 do 19:00 hod. po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. Statutárním orgánem společenství je nyní předseda společenství vlastníků, a to Stavební bytové družstvo XY se sídlem XY.

Za správný považoval i závěr soudu prvního stupně, že je třeba vycházet z § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění účinném od 1. 1. 2016 (dále též jen „zákon č. [67/2013](#) Sb.“), z něhož vyplývá právo žalobce, aby mu na základě jeho písemné žádosti žalovaný doložil do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnil mu pořídit kopie podkladů. Nestanoví však žalovanému povinnost, aby tyto doklady doručoval, z ustanovení jen vyplývá, že musí žalobci umožnit, aby se s podklady mohl reálně seznámit. Měl za to, že žalovaný tuto svou povinnost splnil tím, že žalobce mohl do podkladů nahlédnout 23. 5. 2019 v jeho sídle, čehož však nevyužil. Stejně jako soud prvního stupně nepřisvědčil žalobci, že by žalovaný měl v souladu s § 1955 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“), tuto povinnost plnit v místě svého sídla. Nelze bez dalšího použít závěry vyplývající z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 15. 9. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2819/2008, neboť to se týkalo podílových spoluvlastníků, v dané věci jde však o vztah mezi korporací (společenstvím vlastníků) a jejím členem, který je založen na jiných základech. Zákon otázku místa splnění povinnosti vyplývající z § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. nezařazuje do působnosti shromáždění, není ani obsažena ve stanovách žalovaného. Přijetí rozhodnutí o určení místa a času k doložení podkladů pro vyúčtování a prostudování těchto dokladů tak bylo v pravomoci statutárního orgánu žalovaného. Aplikace § 1955 o. z. by přicházela v úvahu jen, kdyby statutární orgán o této otázce nerozhodl. Zdůraznil, že žalobce možnosti nahlédnout do podkladů nevyužil s poukazem na místo plnění ve smyslu § 1955 o. z., ačkoliv místo sídla statutárního orgánu není nijak nepřiměřeně vzdálené a pro žalobce nepřístupné. Vyvěšení oznámení o možnosti prostudování materiálů k vyúčtování za příslušný rok na nástěnce v domě považoval za dostatečné a odpovídající stanovám. Nepřisvědčil pouze závěru soudu prvního stupně, že žalovaný splnil svou povinnost vyplývající z § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. vůči žalobci rovněž na shromáždění 9. 5. 2019. Tam sice byly podklady k nahlédnutí, na pozvánce na shromáždění však tato skutečnost uvedena nebyla, a protože se žalobce shromáždění nezúčastnil, nevěděl o tom.

Rozsudek odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním, jeho přípustnost odůvodnil tím, že napadené rozhodnutí spočívá na otázkách hmotného i procesního práva, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (případně, pokud by byl správný závěr odvolacího soudu, že tato judikatura se na danou věc nevztahuje, jde o otázky v rozhodnutích odvolacího soudu dosud neřešené):

1. Nesouhlasil se závěrem odvolacího soudu, že byl vyvěšením oznámení na nástěnce domu řádně vyrozuměn o možnosti seznámit se s podklady vyúčtování za rok 2018. Podle zjištění soudu mělo být oznámení vyvěšeno 16. 5. 2019, tedy týden před tím než se mělo konat seznámení s podklady, které mělo proběhnout 23. 5. 2019. Za nedostatečnou považoval jak dobu vyvěšení, tak způsob doručení takového oznámení a měl za to, že se odvolací soud ani nezabýval tím, zda oznámení bylo na nástěnce skutečně vyvěšeno po celou dobu.

2. Odvolacímu soudu vytýkal, že se v rozporu s judikaturou (např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2021, sp. zn. 30 Cdo 3439/2020, ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 23 Cdo 1488/2009) nevypořádal se

všemi jeho námitkami (zejména ohledně toho, zda se skutečně dne 23. 5. 2019 konalo nahlížení do podkladů), nepostupoval v souladu s § 132 o. s. ř., ani neprovedl všechny důkazy, které navrhoval, a jeho rozhodnutí je nepřezkoumatelné.

3. Namítal, že žalovaný neunesl důkazní břemeno ohledně tvrzení (a přesto byl v řízení úspěšný), že splnil svou povinnost vyplývající z § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., odvolací soud v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu nesprávně posoudil unesení důkazního břemene (rozsudek ze dne 18. 12. 2003, sp. zn. 21 Cdo 1241/2003) a navíc přenesl důkazní břemeno, které mělo být na straně žalovaného.

4. Při řešení otázky, kde mu má být umožněno nahlédnout do podkladů pro vyúčtování služeb - zda se tak má stát v sídle žalovaného, či v sídle jeho statutárního orgánu, se odvolací soud odchýlil od rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2819/2008. Zdůraznil, že právo na doložení nákladů na jednotlivé služby (upravené v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb.) je právem trvalým, lze ho vykonat i opakovaně. Seznámení s doklady, které mělo proběhnout dne 23. 5. 2019, nebylo k jeho žádosti, ale z vůle statutárního orgánu, tuto jeho aktivitu sice považuje za vítanou, nicméně nebyla tím uspokojena jeho (následná) žádost podle § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. V minulosti po žalovaném nepožadoval, aby mu umožnil seznámit se s podklady pro vyúčtování, nešlo tedy o šikanózní výkon práva. K otázce místa plnění poukázal na § 1955 odst. 1 o. z. a na skutečnost, že neexistuje žádné jiné ustanovení, podle kterého by měl žalovaný plnit na jiném místě. Oproti odvolacímu soudu měl za to, že důsledky volby statutárního orgánu, který má sídlo v jiném místě (městě) než žalovaný, nemohou jít k tíži členů žalovaného. Jestliže Stavební bytové družstvo souhlasilo, že bude statutárním orgánem žalovaného, muselo počítat s tím, že sídlo žalovaného je v jiném městě a že alespoň z části bude muset vykonávat svou činnost v místě sídla žalovaného.

5. Vytýkal soudům, že se v rozporu s rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 9. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2819/2008, ze dne 24. 5. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, ze dne 1. 6. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4404/2017, a ze dne 15. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 312/2018, nezabývaly tím, zda předložení podkladů pro vyúčtování dne 23. 5. 2019 splňovalo podmínky pro jejich řádné prostudování tak, aby mu byla zajištěna účinná kontrola správnosti vyúčtování. Možnost seznámit se s podklady dne 23. 5. 2019 (z iniciativy žalovaného) navíc ani nelze považovat za splnění povinnosti podle § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. na základě jeho žádosti, neboť ta byla žalovanému doručena až dne 29. 5. 2019.

6. Žalovaný nemohl splnit svou povinnost dle § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., pokud vyúčtování, které mu doručil, nebylo řádné. Měl za to, že i když tato otázka nebyla v judikatuře dovolacího soudu výslovně řešena, je z rozhodnutí zřejmé, že není možné, aby žalovaný splnil svou povinnost předložit kompletní soubor veškerých listin k účinné kontrole správnosti vyúčtování za podmínek umožňující jejich prostudování, jestliže vyúčtování, které obdržel, nebylo správné a řádné.

7. Za doposud v rozhodovací praxi dovolacího soudu neřešenou považoval také otázku, zda žalovanému za každou nabídku k nahlížení do podkladů, kterou nesplnil svou povinnost umožnit „účinnou“ kontrolu správnosti vyúčtování služeb, vzniká povinnost zaplatit pokutu podle § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb.

Navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se v dovolacím vyjádření ztotožnil s napadeným rozhodnutím i s jeho právními závěry, vyvracel dovolací námitky žalobce a navrhl, aby dovolání bylo odmítnuto, případně zamítnuto.

Po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen

„o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo skončeno odvolací řízení, se Nejvyšší soud zabýval jeho přípustností.

V bodě 1. dovolání dovolatel jen polemizuje se závěry odvolacího soudu, žádnou otázku, která by mohla založit přípustnost dovolání, však nevymezuje.

Otázka, zda odvolací soud správně posoudil důkazní břemeno, kterou dovolatel formuloval v bodě 3. dovolání, rovněž přípustnost dovolání založit nemůže, neboť na jejím řešení napadené rozhodnutí odvolacího soudu nespočívá. Odvolací soud totiž žalobu nezamítl proto, že by dovolatel neunesl důkazní břemeno.

Napadené rozhodnutí odvolacího soudu nespočívá ani na řešení otázky vymezené v bodě 6. dovolání, zda ke splnění povinnosti stanovené v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. dojde jen v případě, že vyúčtování záloh na služby bylo řádné. Má-li splnění povinnosti stanovené v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. umožnit příjemci služeb kontrolu správnosti vyúčtování za dané vyúčtovací období a správnost stanovení výše záloh, pak logicky nemůže být splnění této povinnosti vázáno na řádnost vyúčtování. Zjistí-li příjemce služeb po seznámení s podklady, že vyúčtování záloh nebo stanovení jejich výše pro další období poskytovatel služeb neprovedl řádně, zváží další postup (může se domáhat nového vyúčtování, nezaplatí nedoplatek z vyúčtování, který se nestal splatným atd.).

Dovolání není přípustné ani pro řešení otázky formulované v bodě 7. dovolání, zda poskytovateli služeb vzniká povinnost zaplatit pokutu stanovenou v § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. za každou žádost příjemce služeb o kontrolu vyúčtování, které nevyhověl. Takový nárok nebyl předmětem řízení, a proto na řešení této otázky rozhodnutí odvolacího soudu ani nemohlo záviset.

Dovolání je však přípustné pro řešení otázek vyplývajících z bodů 4. a 5. dovolání - v jakém místě je poskytovatel služeb povinen splnit povinnost vyplývající z § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. (doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit pořízení kopie podkladů), jak často musí příjemci služeb takové seznámení s podklady umožnit a s tím související otázka, zda poskytovatel služeb splní povinnost stanovenou v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. už tím, že stanoví termín k seznámení s podklady pro vyúčtování a stanovení záloh, aniž by o to příjemce služeb požádal. Tyto otázky nebyly v rozhodnutích odvolacího soudu doposud výslovně řešeny.

Podle § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů. Podle odst. 2 případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

Poskytovatelem služeb je podle § 2 písm. a) zákona č. [67/2013](#) Sb. společenství vlastníků nebo - je-li předmětný byt (či jiný prostor) užíván na základě nájemní smlouvy - vlastník nemovitosti (jednotky); příjemcem služeb je podle § 2 písm. b) téhož zákona vlastník jednotky nebo nájemce bytu.

Platí-li příjemce služeb náklady na služby zálohově (§ 4 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb.), musí je poskytovatel služeb vyúčtovat, a to vždy do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (§ 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb.). Nejvyšší soud opakovaně ve svých rozhodnutích (viz např. rozsudek ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019) uvedl, že náležitosti vyúčtování záloh na služby jsou upraveny v § 7 odst. 2 zákona č. [67/2013](#) Sb., vyúčtování musí obsahovat skutečnou výši nákladů na služby v

členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování, a musí v něm být uvedeno, kdo a kdy jej vyhotovil. Vyúčtování, které musí být příjemci služeb doručeno (§ 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb.), určí výši přeplatku (nedoplatku) na poskytnutých službách, jehož finanční vyrovnání se provede nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování (§ 7 odst. 3 zákona č. [67/2013](#) Sb.). Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo provedeno řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) a nájemce s ním byl seznámen (viz rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5417/2016). O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu lze tedy hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši.

Již v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 dospěl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. 5. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, k závěru, že nájemce (příjemce služeb) má právo seznámit se s doklady, o něž se vyúčtování opírá; jinak by totiž neměl žádný právní prostředek k tomu, aby mohl řádnost vyúčtování případně zpochybnit; nelze mu proto upřít právo žádat předložení dokladů, z nichž vycházelo příslušné vyúčtování služeb, a nevyhoví-li pronajímatel (poskytovatel služeb) jeho žádosti, může toto právo uplatnit u soudu. Vždy je třeba postupovat tak, aby byla umožněna účinná kontrola správnosti vyúčtování. Právo seznámit se s doklady nelze chápat formálně jako právo na předložení dokladů za jakýchkoliv okolností. Pronajímatel splní povinnost předložit nájemci doklady, z nichž vycházel při vyúčtování služeb, tehdy, jestliže je předloží za podmínek umožňujících je řádně prostudovat, resp. pořídit si opisy či kopie.

Od těchto závěrů není důvod se odchýlit ani za účinnosti zákona č. [67/2013](#) Sb. Z ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. nevyplývá poskytovateli služeb automatická povinnost příjemci služeb poskytnout nebo mu doručit podklady pro vyúčtování záloh za poskytnuté služby, musí tak učinit jen, když ho o to příjemce služeb písemně požádá. V takovém případě mu musí umožnit, aby se seznámil se všemi podklady, z nichž při vyúčtování služeb vycházel. Není povinen mu tyto podklady zasílat (což by ostatně bylo zpravidla pro jejich obsažnost obtížně realizovatelné); postačí, když mu umožní do nich nahlédnout a pořídit si z nich kopie (na náklady příjemce služeb).

Stejně jako za předcházející právní úpravy nelze ani nyní právo seznámit se s podklady pro vyúčtování, rozúčtování a stanovení výše záloh upravené v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. chápat formálně. Poskytovatel služeb povinnost, která mu vyplývá z tohoto ustanovení, splní jen v případě, že příjemci služeb umožní nahlédnout do všech relevantních dokladů bez omezujících podmínek tak, aby měl vskutku reálnou možnost se s nimi seznámit; jeho možnost prostudování podkladů tedy nemůže být omezena či ztížena, nemusí vynakládat nepřiměřené náklady, může realizovat právo seznámit se s podklady pro vyúčtování a stanovení výše záloh na služby a kontrolovat tak správnost postupu poskytovatele služeb. Tomu musí odpovídat i místo, kde poskytovatel služeb splní svou povinnost.

Konkrétní místo, kde by měl poskytovatel služeb předložit podklady pro vyúčtování záloh na služby, zákon č. [67/2013](#) Sb. nestanoví, proto je třeba vyjít z obecné úpravy plnění závazků v § 1954 -1957 o. z. (§ 1723 odst. 2 o. z.).

Podle § 1954 věty druhé o. z. nelze-li místo plnění zjistit ze smlouvy, povahy závazku nebo z účelu plnění, plní se v místě stanoveném zákonem. Podle § 1955 odst. 1 věta první o. z. nepeněžitý dluh plní dlužník v místě svého bydliště nebo sídla.

Na místě, kde poskytovatel služeb splní svou povinnost stanovenou v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. a umožní příjemci služeb na jeho žádost seznámit se s podklady pro vyúčtování,

rozúčtování a stanovení výše záloh za dané zúčtovací období, by se tedy podle § 1954 o. z. měly strany předně dohodnout. Dohodnout se mohou nejen ohledně konkrétní (každé jednotlivé) žádosti příjemce služeb, ale dohoda ohledně tohoto místa (na delší období) může být také obsahem např. smlouvy o nájmu nebo stanov (které jsou smlouvou sui generis – viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2019, sp. zn. 27 Cdo 5749/2017); dohoda vždy musí respektovat základní smysl a účel tohoto práva a neměla by příjemci služeb fakticky znemožnit realizovat toto zákonem přiznané právo.

Za takovou dohodu o místu plnění bude také možné zpravidla považovat místo, kde podle zažité praxe strany obvykle plní své povinnosti vyplývající z jejich vztahu – např. jednají o závadách v bytě, sepisují smlouvy a jejich dodatky, hradí pohledávky apod. (sídlo vlastníka bytu, sídlo společenství vlastníků, kancelář správce, pronajímatele atd.), a kde lze proto důvodně očekávat, že bude splněna i tato povinnost.

Nedohodnou-li se, pak podle § 1955 odst. 1 o. z. bude místem plnění sídlo či bydliště dlužníka, tedy poskytovatele služby, neboť místo plnění nelze určit jen podle povahy závazku, nebo účelu plnění.

Je-li (jako v této věci) poskytovatelem služeb společenství vlastníků [§ 2 písm. a) bod 2. zákona č. [67/2013](#) Sb.] a na místě, kde vlastníkoví jednotky jako příjemci služeb předloží k nahlédnutí podklady pro vyúčtování a stanovení výše záloh na služby, se nedohodne, bude tedy podle § 1955 odst. 1 o. z. tímto místem jeho sídlo. To by mělo být podle § 1200 odst. 2 písm. b) o. z. v domě, pro který vzniklo – jsou-li v domě vhodné prostory, jež by umístění sídla umožnily, a není-li to možné, na jiném vhodném místě. Existence „vhodných prostor“, jež je předpokladem pro umístění sídla společenství vlastníků, mu umožní, aby v nich vykonával obvyklou činnost spojenou se správou domu a pozemku a plnil své povinnosti, tedy i povinnost vyplývající z § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. Ani ze zákona č. [67/2013](#) Sb. (které nestanoví místo, kde by měl poskytovatel služeb splnit svou povinnost předložit podklady pro vyúčtování a stanovení výše záloh na služby), ani z občanského zákoníku (který je třeba přiměřeně použít při absenci úpravy v zákoně č. [67/2013](#) Sb.), nevyplývá, že by takovým místem mělo být sídlo (bydliště) statutárního orgánu (který může být i vícečlenný). Koneckonců povinnost umožnit vlastníkoví jednotky nahlížet do dokladů souvisejících s vyúčtováním služeb a stanovení výše záloh, svědčí společenství vlastníků, a nikoliv jeho statutárním orgánům.

Je-li smyslem a účelem úpravy v § 8 odst. 1 zákona č. [87/2013](#) Sb. umožnit příjemci služeb účinnou kontrolu správnosti vyúčtování záloh na služby a určení jejich výše, nemůže být příjemce služeb a priori omezen ani co do četnosti seznámení se s podklady pro vyúčtování. Do podkladů pro vyúčtování může nahlížet i opakovaně, a to i po uplynutí lhůty 5 měsíců stanovené v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. Tato lhůta jen navazuje na lhůtu stanovenou v § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. pro vyúčtování skutečných nákladů a záloh za jednotlivé služby a lhůtu pro uplatnění námitek proti vyúčtování (§ 8 odst. 2 zákona č. [67/2013](#) Sb.), s jejím uplynutím nelze spojovat zánik práva příjemce služeb nahlížet do podkladů pro vyúčtování služeb. Příjemce služeb má nepochybně právo zkontrolovat správnost i opožděně provedeného vyúčtování nákladů a záloh za služby, ke kontrole podkladů se také může i vrátit (zopakovat ji). Obdobně dovolací soud (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019) při výkladu lhůty k podání námitek proti vyúčtování služeb a následků jejich nepodání, dospěl k závěru, že (ne)podání námitek proti způsobu a obsahu vyúčtování záloh nemůže zhojit případné nesprávnosti ve vyúčtování a že zákon č. [67/2013](#) Sb. s (ne)podáním námitek žádné následky nespojuje.

Poskytovateli služeb jistě nic nebrání, aby – i bez žádosti příjemce služeb – sám, z vlastní iniciativy po skončení zúčtovacího období a po provedení vyúčtování záloh na služby, doložil příjemcům služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona č. [67/2013](#) Sb. a umožnil jim pořídit si kopie podkladů, a to na místě a v čase, které sám určí. Nezabývá ho to však povinností umožnit jim toto nahlížení znovu, kdykoliv ho o to požádají, a to bez ohledu na to, zda využili příležitosti k seznámení se s podklady,

kteřou jim nabídl z vlastního popudu.

Samozřejmě podobně jako pro poskytovatele služeb, který nesmí příjemci služeb fakticky omezovat či ztěžovat výkon práva upraveného v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., i pro příjemce služeb platí, že právo na zpřístupnění podkladů pro vyúčtování služeb nesmí – stejně jako jakékoli jiné právo – vykonávat šikanujícím způsobem, tj. takovým způsobem, který by poskytovatele služeb omezoval v činnosti, nebo mu způsoboval nepřiměřené náklady.

Lze tak shrnout, že do podkladů pro vyúčtování služeb a stanovení výše záloh mohl žalobce nahlížet i opakovaně, žalovaný si svou povinnost upravenou v § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. nesplnil bez dalšího jen tím, že sám stanovil termín, kdy mohl žalobce do podkladů nahlédnout; požádal-li ho o nahlédnutí do podkladů pro vyúčtování, měl mu umožnit se s nimi seznámit.

Ze skutkových zjištění odvolacího soudu (soudu prvního stupně) vyplývá, že ve stanovách žalovaného místo, kde by se měl žalobce seznámit s podklady pro vyúčtování služeb za rok 2018, určeno nebylo, pouze byl stanoven den a čas, kdy lze do podkladů nahlížet; ujednání „že se tak má stát po domluvě se statutárním orgánem“ nelze vyložit tak, že by místo určoval jednostranně statutární orgán. Ze zjištění odvolacího soudu je taky zřejmé, že k dohodě o místě a čase v tomto konkrétním případě (který je předmětem sporu) mezi účastníky nedošlo. Nevyplývá však z nich, zda je mezi nimi dohoda (obvyklá praxe) o místě, kde běžně jednají a plní další povinnosti vyplývající z jejich vztahu vlastníka jednotky a společenství vlastníků. Jestliže by mezi nimi taková dohoda existovala, mělo ke splnění povinnosti vyplývající z § 8 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. dojít na místě vyplývajícím z této dohody, v opačném případě měl žalovaný žalobci umožnit seznámit se s podklady pro vyúčtování služeb v místě svého sídla.

Pro nadbytečnost se dovolací soud podrobně nezabýval vadami řízení, které měly podle dovolatele za následek nesprávné rozhodnutí odvolacího soudu, jen stručně lze uvést, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu nebylo nepřezkoumatelné (splňuje požadavky kladené na něj ustanovením § 157 o. s. ř. a podle obsahu dovolání zjevně ani nebylo na újmu uplatnění práv dovolatele - srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2543/2011, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 100/2013).

Protože rozsudek odvolacího soudu není z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, a protože nejsou podmínky pro jeho změnu, Nejvyšší soud ho podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Nájemné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče o dítě \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o smlouvě budoucí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)
- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)